



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
25.05.2020

Дело № А41-73950/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 25.05.2020

Полный текст постановления изготовлен 25.05.2020

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Бочаровой Н.Н.,

судей Кольцовой Н.Н., Калининой Н.С.,

при участии в заседании:

от истца: Соболева Л.В. дов-ть от 12.05.2020,

от ответчика: не явился, извещен,

рассмотрев 18.05.2020 в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Фитнес клуб «Ла-Вита»,

на решение Арбитражного суда Московской области от 08.11.2019,

и на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2020,

по иску общества с ограниченной ответственностью Фитнес клуб «ЛаВита»

к открытому акционерному обществу «494 Управление начальника работ»

о взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ: общество с ограниченной ответственностью Фитнес клуб «ЛаВита» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с

иском о взыскании с открытого акционерного общества «494 Управление начальника работ» (далее – ответчик) 8 010 086 рублей 10 копеек стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества.

Решением Арбитражного суда Московской области от 08.11.2019, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2020, в иске отказано.

Законность принятого по делу судебного акта проверяется в порядке статей 284 и 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с кассационной жалобой истца, в которой он просит обжалуемые судебные акты отменить и принять новый судебный акт об удовлетворении иска. В обоснование кассационной жалобы заявитель ссылается на нарушение судом норм материального права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам. По мнению заявителя жалобы, ответчик знал и был согласен на производство ремонта в помещении, что подтверждается договором о намерении от 01.10.2015, в соответствии с которым истец с момента подписания настоящего и основного (краткосрочного) договоров и осуществления авансовых платежей в соответствии с условиями основного договора вправе начать проведение ремонтных работ в помещении в соответствии со своей дизайнерской концепцией, согласно сметной документации, утвержденной истцом.

Ответчиком представлен отзыв на кассационную жалобу.

Ответчик, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного заседания, своего представителя в судебное заседание не направил.

Дело рассмотрено в порядке статей 156 и 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель истца поддержал доводы кассационной жалобы.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых актах, установленным по делу

фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены судебных актов.

Судом установлено и следует из материалов дела, что 10.09.2015 между ответчиком (арендодатель) и истцом (арендатор) был заключен договор пользования нежилым помещением №78-04/15, по условиям которого ответчик передал, а истец принял в возмездное пользование нежилые помещения.

Пунктом 1.7 договора предусмотрено, что неотделимые улучшения переданного в пользование имущества, произведенные истцом являются собственностью ответчика.

01.10.2015 между сторонами был подписан договор о намерениях, согласно которому истец с момента подписания настоящего и основного (краткосрочного) договоров и осуществления авансовых платежей в соответствии с условиями основного договора вправе начать проведение ремонтных работ в помещении в соответствии со своей дизайнерской концепцией, согласно сметной документации, утвержденной ответчиком (пункт 8).

31.08.2016 договор пользования прекратил свое действие в связи с истечением срока.

Истец, ссылаясь на то, что по прекращенному договору аренды от 10.09.2015 ему (арендатор) были переданы помещения в пользование без отделки, однако, истец за свой счет произвел улучшения арендованного имущества, которые являются неотделимыми улучшениями и стоимость которых (8 010 086 рублей 10 копеек) в добровольном порядке ответчик (арендодатель) не возместил, обратился в суд с настоящим иском.

В пункте 2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено правило, по которому арендатор, осуществивший за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Из смысла данной нормы следует, что стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества может быть истребована арендатором при наличии

согласия арендодателя на производство работ по улучшению имущества.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Отказывая в удовлетворении иска, суды пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований.

При этом суды руководствовались положениями статей 309, 310, 616, 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, условиями заключенного сторонами договора аренды и исходили из того, что факт получения согласия на проведение улучшений арендуемого имущества не подтвержден, в связи с чем у арендатора отсутствуют основания требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества.

Достаточных оснований для иных выводов истцом не приведено.

Суд кассационной инстанции считает, что судами первой и апелляционной инстанций на основании полного и всестороннего исследования содержащихся в материалах дела документов, установлены имеющие значение для дела обстоятельства, полно, всесторонне и объективно исследованы доказательства в их совокупности и взаимной связи, с учетом доводов и возражений, приводимых сторонами, исходя из положений статей 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и сделаны правильные выводы, основанные на правильном применении норм материального и процессуального права.

Иная оценка истцом установленных судами обстоятельств, а также иное толкование законодательства не свидетельствуют о судебной ошибке и не могут служить основанием для отмены судебных актов.

Изложенные в кассационной жалобе доводы не опровергают правильность выводов судов, по существу направлены на переоценку доказательств и установленных обстоятельств по делу, что не входит в полномочия арбитражного суда кассационной инстанции, согласно положениям главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем подлежат отклонению.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 08.11.2019 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2020 по делу № А41-73950/2019 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Н.Н. Бочарова

Судьи:

Н.Н. Кольцова

Н.С. Калинина